

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным жилым домом**  
**№ 52 по ул. К. Маркса в городе Ульяновске**

г. Ульяновск

01 января 2012 г.

Автономная некоммерческая организация «Центр Товариществ Собственников Жилья» в лице Управляющего Кандрашина Виктора Евгеньевича, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющий» и Товарищество собственников жилья «Содружество» в лице председателя Правления Власовой Марины Алексеевны, действующей на основании Устава, далее по тексту «ТСЖ», заключили настоящий договор, в соответствии с которым:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ТСЖ поручает, а Управляющий в течение согласованного срока за плату принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по управлению - надлежащему содержанию, техническому, санитарному обслуживанию и ремонту общего имущества ТСЖ и предоставлению коммунальных услуг собственникам жилых помещений в доме в пределах собранных с собственников помещений средств..

1.2. Управляющий действует от имени и за счёт ТСЖ. Бремя участия ТСЖ в расходах по управлению и в расходах на содержание общего имущества, следующих из функций по управлению в соответствии с Жилищным кодексом РФ, определяется соразмерно доле в праве общей собственности членом ТСЖ на это имущество

1.3. На основании заключенного с ТСЖ договора Управляющий выступает от своего имени в интересах ТСЖ и потребителей, за счет средств ТСЖ посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью получения коммунальных услуг ХВС, ГВС, водоотведения, отопления, электро-снабжения надлежащего качества.

1.4. На основании заключенного с ТСЖ договора Управляющий выступает от своего имени в интересах и за счет ТСЖ посредником в отношениях с подрядными организациями в целях получения качественных услуг, необходимых для эффективного управления многоквартирным домом.

1.5. Управляющий осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, определенных своим Уставом и Уставом «ТСЖ» (ст. 162 раздела VIII ЖК РФ).

### 2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСЖ

2.1. Управление осуществляется в отношении общего имущества ТСЖ, определенного в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом, расположенный по адресу: город Ульяновск, улица Карла Маркса, дом № 52 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.2. К общему имуществу относятся:

2.2.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технический этаж, не находящаяся в собственности физических и юридических лиц, подвальное помещение, в котором имеются инженерное оборудование и коммуникации обслуживающие более одного жилого помещения в многоквартирном доме;

2.2.2. крыша;

2.2.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения;

2.2.4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения;



2.2.5. мусоропроводы и мусороприемные камеры;

2.2.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения;

2.2.7. земельный участок, на котором расположен жилой многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

2.2.8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, а также механическое и иное оборудование, расположенное на этих сетях;

2.2.9. внутридомовая система отопления, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также механическое и иное оборудование, расположенное на этих сетях;

2.2.10. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок в доме, автоматического запирающего устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности Управляющей компании по инженерным сетям является: **внешняя граница** - место соединения коллективного (общедомового) прибора соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности собственников жилых помещений по инженерным сетям является **внутренняя граница**:

**горячее и холодное водоснабжение** - место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома;

**канализация** - место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;

**отопление** - место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы внутриквартирного отопления;

**электроснабжение** - нижний контакт вводного в квартиру автоматического выключателя, установленного согласно проекту.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома является:

- внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от регулировочных кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые ответвления от стояков и другие приборы;

- внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

- внутриквартирные электрические сети от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (розетки, выключатели, электрические счетчики и др.);

- оконные и дверные блоки;

- иное обслуживающее помещение члена ТСЖ имущество, в том числе радиаторы отопления.

2.4. Граница ответственности членов ТСЖ, собственников помещений в многоквартирном доме по соблюдению норм и правил противопожарной безопасности - границы принадлежащих на праве собственности жилых помещений.

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ УСЛУГ

3.1. Управляющий выполняет за счёт средств, вносимых ТСЖ в виде оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома, работы по содержанию и текущему ремонту жилого дома и обеспечивает надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание жилого дома, придомовой территории.

При этом работы по содержанию осуществляются в объемах, предусмотренных перечнем обязательных работ, согласно Приложениям № 1 к настоящему договору, в рамках утвержденной



общим собранием собственников жилья (членов ТСЖ) сметы затрат (расходов) на 2012 год, в частности:

- 3.1.1. услуги по управлению жилым многоквартирным домом;
- 3.1.2. техническое обслуживание, согласно заключенного договора подряда жилого многоквартирного дома, выполняемое в соответствии с перечнем обязательных работ;
- 3.1.3. работы согласно заключенного договора подряда по обслуживанию дымовых и вентиляционных каналов;
- 3.1.4. освещение МОП;
- 3.1.5. проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 в) - 1 раз в три года;
- 3.1.6 работы по обслуживанию общедомовых приборов учета;
- 3.1.7 сбор и вывоз ТБО согласно заключенного договора подряда;
- 3.1.8. обслуживание внутридомового газового оборудования согласно заключенного договора подряда;

3.2. Управляющий согласно решения общего собрания ТСЖ производит полный комплекс работ по обслуживанию дополнительных видов услуг в пределах утвержденной сметы:

а) сбор, учет и хранение средств фонда текущего ремонта дома – выплаты из данного фонда производятся по решению общего собрания ТСЖ или в случаях предусмотренных Уставом ТСЖ по решению Правления ТСЖ;

б) сбор, учет и хранение средств резервного фонда дома – выплаты из данного фонда производятся по решению общего собрания ТСЖ или в случаях предусмотренных Уставом ТСЖ по решению Правления ТСЖ;

в) обслуживание системы домофонной связи согласно заключенного договора подряда;

г) сбор, учет и хранение средств статьи "поверка общедомовых приборов учета" - выплаты по данной статье производятся при наступлении даты очередной поверки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;

д) сбор средств, расчет и выплата вознаграждения председателю Правления ТСЖ.

3.3. Управляющий осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области, другими действующими нормативными актами, регулирующими вопросы управления, содержания, ремонта жилого дома и предоставления коммунальных услуг, а также настоящим договором.

3.4. Управляющий обеспечивает заключение договоров по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ и осуществляет контроль качества выполненных работ.

3.5. Управляющий в интересах потребителей услуг заключает договоры с поставщиками на предоставление ТСЖ следующих коммунальных услуг (согласно действующих тарифов, утвержденных органами государственной власти и органами местного самоуправления):

3.5.1. холодное водоснабжение и водоотведение;

3.5.2. электроснабжение квартир и МОП;

3.5.3 теплоснабжения;

3.5.4. поставку газа.

3.6. Управляющий выполняет за счёт средств, вносимых ТСЖ в виде оплаты за коммунальные услуги, приобретение коммунальных ресурсов, используемых для предоставления коммунальных услуг.

3.7. Управляющий совместно с ТСЖ контролирует качество предоставляемых коммунальных услуг.

3.8. «Управляющий» производит иные действия для ТСЖ :

3.8.1. заключает договора с подрядными организациями на техническое обслуживание и ремонт по согласованию с ТСЖ;

3.8.2 заключает договора с операторами связи на предоставление доступа и размещение оборудования;

3.8.3. заключает договора на предоставление услуг банка;

3.8.4. составляет смету целевых поступлений и расходов ТСЖ на год с обязательным утверждением общим собранием ТСЖ;



- 3.8.5. ведет учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жидома;
- 3.8.6. ведет финансовый и бухучет;
- 3.8.7. предоставляет отчетность в налоговые органы, пенсионный фонд, статистическое управление и иные государственные учреждения и организации;
- 3.8.8. производит прием оплаты через контрольно-кассовую машину за коммунальные услуги, содержание жилья, фонда текущего ремонта, других платежей с указанием оплаты по датам платежа;
- 3.8.9. предоставляет услуги паспортного стола;
- 3.8.10. производит информационное обслуживание по применению законодательства в жилищной сфере согласно действующему Жилищному кодексу РФ;
- 3.8.11. ведет делопроизводство, хранение и ведение технической документации по дому;
- 3.8.12. производит начисление платежей;
- 3.8.13. производит перерасчет платежей;
- 3.8.14. заключает договор на предоставление выпадающих доходов льготной категории граждан, имеющих право на социальные и иные гарантии, предусмотренные действующим законодательством РФ и Ульяновской области;
- 3.8.15. производит снятие и ведет учет показаний приборов коммерческого учета (снятие показаний головных счетчиков производится совместно с представителем ТСЖ);
- 3.8.16. осуществляет взаимодействие с председателем и членами Правления ТСЖ;
- 3.8.17. производит взыскание задолженностей по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с собственников квартир;
- 3.8.18. выдает собственникам помещений справки по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья;
- 3.8.19. готовит предложения о проведении текущего ремонта в многоквартирном доме;
- 3.8.20. по решению общего собрания ТСЖ, в интересах ТСЖ, Управляющий за дополнительную плату на выполнение работ, вносимую собственниками жилых помещений дома, выполняет дополнительные виды услуг и работ, не предусмотренные ежегодной сметой затрат на содержание жилого многоквартирного дома, и перечнем обязательных работ, согласно Приложения № 1 к настоящему договору.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО**

##### **4.1. Обязанности Управляющего:**

- 4.1.1. представлять интересы ТСЖ в государственных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома;
- 4.1.2. систематически проводить технические осмотры дома, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения и корректировать базу данных, отражающую состояние дома в соответствии с результатом осмотра;
- 4.1.3. организовать круглосуточную деятельность аварийно - диспетчерской службы. Информацию о номерах телефонов своевременно доводить до сведения ТСЖ (тел. 44-80-80 и 67-82-75);
- 4.1.4. осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющего и обеспечить в сроки, установленные нормативными документами и правовыми актами, устранение повреждений инженерного оборудования мест общего пользования;
- 4.1.5. обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования мест общего пользования к его бесперебойной эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды;
- 4.1.6. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от жителей, и принятие соответствующих мер в установленные законодательством РФ сроки;
- 4.1.7. проводить комиссионное обследование жилых помещений по письменному заявлению членов ТСЖ и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- 4.1.8. при изменении подрядными организациями стоимости услуг по заключенным договорам подряда на выполнение работ по техническому обслуживанию общего имущества, информировать ТСЖ не позднее 20 дней с момента принятия соответствующего решения о перечне и периодичности обязательных работ, цене, стандартах качества и обоснования изменения



стоимости работ путём вывешивания указанной выше документации на информационной доске в подъезде дома или на сайте Управляющего;

При изменении тарифов на подаваемые в дом коммунальные услуги, а также нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг Управляющий информирует ТСЖ не позднее 10 дней после выхода постановления органов местного самоуправления об изменении тарифов и нормативов потребления путём вывешивания на информационной доске в подъезде дома и на сайте Управляющей компании.

4.1.9. контролировать исполнение договоров, указанных в п. 3.5 настоящего Договора и совершению всех действий от имени ТСЖ, направленных на понуждение к исполнению договоров контрагентами;

4.1.10. предъявлять санкции, предусмотренные договорами к организациям, осуществляющим техническое обслуживание общего имущества дома, к организациям, осуществляющим ремонт общего имущества дома, а так же к ресурсоснабжающим организациям, предоставляющим коммунальные услуги в дом, за ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

4.1.11. вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением договора, оказывать услуги паспортного стола;

4.1.12. предоставлять 10-го числа каждого месяца председателю Правления ТСЖ информацию по оплате собственниками квартир коммунальных услуг, статей содержание и фонд текущего ремонта общего имущества жилого многоквартирного дома, обслуживания домофона, вознаграждения председателя Правления ТСЖ, резервного фонда дома и статьи "поверка общедомовых приборов учета";

4.1.13. вести индивидуальный учёт по данному жилому дому поступающих средств и их расходов;

4.1.14. вести учёт в установленной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту зданий;

4.1.15. рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие через Правление ТСЖ, либо непосредственно от собственников помещений дома к Управляющему и принимать необходимые меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, Ульяновской области, нормативными правовыми актами в соответствии с договором управления и договорами, заключенными от имени ТСЖ с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;

4.1.16. представлять интересы ТСЖ по договорам, касающимся вопросов использования общего имущества дома (в соответствии с принятием таких решений общим собранием собственников), направленных на достижение целей настоящего договора во всех организациях, любых организационно-правовых форм;

4.1.17. в течение первого квартала текущего года, представлять ТСЖ отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется ревизионной комиссии ТСЖ. Ревизионная комиссия в течение 30 дней со дня предоставления отчета утверждает или отклоняет годовой отчет. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть направлено Управляющему.

В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющим акта ревизионной комиссии ТСЖ об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

В течение 45 дней Согласительная комиссия обязана утвердить годовой отчет либо передать споры на разрешение в судебном порядке. В случае не передачи в срок установленный настоящим пунктом разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

Если в течение 40 дней со дня предоставления отчета от ревизионной комиссии не поступил акт ревизионной комиссии ТСЖ об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным ТСЖ.

4.1.18. выполнять иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, Ульяновской области и нормативными правовыми актами, регламентирующими права и обязанности Управляющего по вопросам содержания общего имущества жилого многоквартирного дома, текущего ремонт общего имущества и предоставления коммунальных услуг.



## 4.2. Права Управляющего:

- 4.2.1. регулировать очередность, сроки и объёмы работ с учётом текущего уровня финансирования;
- 4.2.2. привлекать по согласованию с ТСЖ с представлением альтернативных вариантов подрядные организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования дома;
- 4.2.3. осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего договора;
- 4.2.4. требовать от ТСЖ своевременного и в полном объеме внесения платы за коммунальные услуги, содержание, фонда текущего ремонта общего имущества жилого многоквартирного дома, резервного фонда (т. е. всех статей утвержденных годовой сметой затрат на содержание) соответствия с их объемом и качеством;
- 4.2.5. при выявлении с участием представителя Правления ТСЖ скрытого существенного дефекта дома, представить ТСЖ смету на его устранение, а при наличии оснований предлагать увеличение стоимости настоящего договора;
- 4.2.6. принимать решение совместно с правлением ТСЖ на основании решения общего собрания собственников о проведении текущего ремонта, в том числе дату начала ремонта, срок его проведения, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки и статью затрат, с которой снимаются средства для финансирования работ и другие предложения, связанные с условием проведения ремонта;
- 4.2.7. принимать платежи за коммунальные услуги;
- 4.2.8. производить корректировку размера платы за коммунальные услуги в строгом соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами.
- 4.2.9. два раза в год проводить проверку работы квартирных приборов учета ХВС, ГВС электроэнергии, сохранность пломб, а так же правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета в строгом соответствии с действующим законодательством РФ и Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года. "Правила предоставления коммунальных услуг гражданам", после вступления в силу ПП РФ № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах" перерасчет размера оплаты предоставленных услуг будет производиться в строгом соответствии с его положениями;
- 4.2.10. инициировать взыскание задолженности по жилищно-коммунальным платежам, в том числе путем обращения в суд;
- 4.2.11. один раз в год производить осмотры технического состояния квартирного оборудования и мест общего пользования;
- 4.2.12. в случае непредоставления собственниками помещений в многоквартирном доме до 28 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях квартирных приборов учета;
- 4.2.13. при выявлении факта проживания незарегистрированных лиц в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, производить начисления за коммунальные услуги, согласно количества проживающих и установленных нормативов на эти услуги;
- 4.2.14. информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использования не по назначению помещений, как в отношении помещений не входящих в состав общего имущества, так и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
- 4.2.15. приостановить или ограничить оказание жилищно-коммунальных услуг в случае невыполнения собственником требований действующего законодательства РФ, нормативных правовых актов по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества жилого многоквартирного дома;



тирного дома, коммунальных услуг, поставляемых на дом, в строгом соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», на период до полного погашения долга.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ.

**5.1 ТСЖ, а также члены ТСЖ, члены их семей, граждане, временно проживающие в доме, собственники жилых помещений обязаны:**

5.1.1. соблюдать правила проживания в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, иным действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами, соблюдать требования правил пользования помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории;

5.1.2. выполнять, предусмотренные законодательством РФ и нормативными правовыми актами эксплуатационные, противопожарные, санитарно - гигиенические, экологические и архитектурно - градостроительные требования;

5.1.3. использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома и объектам благоустройства. Содержать в чистоте и порядке общее имущество в доме (подъезд и другие объекты благоустройства), а также жилые помещения;

5.1.4. нести расходы по содержанию, текущему ремонту и всем дополнительным статьям годовой сметы затрат дома на содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также по оплате предоставленных коммунальных услуг;

5.1.5. не допускать выполнения работ создающих повышенный шум или вибрации, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях;

5.1.6. своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправных элементах квартиры, приборах учета электроэнергии, ХВС, ГВС и т. д.;

5.1.7. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании бытовыми приборами и соблюдать требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.;

5.1.8. не допускать загромождения лестничных клеток, подвальных помещений, технических этажей;

5.1.9. соблюдать и обеспечивать соблюдение следующих требований:

- не производить перенос инженерных систем;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ХВС, ГВС и электроэнергии без согласования с Управляющей компанией;
- не допускать выполнения работ, приводящих к порче помещений или конструкций строения,
- не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы,

5.1.10. обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места;

5.1.11. не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;

5.1.12. после проведения ремонта в квартире самостоятельно осуществлять вывоз крупногабаритных отходов и не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома;



5.1.13. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8-00);

5.1.14. не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение;

5.1.15. при наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно, не позднее 28 числа отчетного месяца, обеспечить предоставления данных о показаниях приборов учета Управляющему;

5.1.16. своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор не проверен в установленном порядке, объем потребляемых коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ;

5.1.17. обеспечивать в заранее согласованное с представителем Управляющим дневное время при аварии круглосуточно, беспрепятственный доступ уполномоченного Управляющего ответственного лица, имеющего соответствующее удостоверение, в жилые помещения и к коммуникациям общего назначения. Доступ предоставляется для проведения осмотров мест общего пользования дома, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования, снятия показаний приборов учёта ХВС, ГВС и электроэнергии;

5.1.18. обеспечить доступ к каждому стояку инженерных коммуникаций. Все кожуха должны быть съемными. В случае, если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома расположенных в технологических нишах закрыт (заделан), то собственник или проживающие в помещении лица обязаны в течении трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения данной обязанности, разборка (а при письменному заявлению собственника или проживающего лица и восстановление в первоначальном виде) производится Управляющим за счет средств собственника или проживающего лица, написавшего заявление, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей компании отдельной строкой;

5.1.19. в случае неоднократного (2 и более раза) и без уважительных причин отказа лица, указанного в пункте 5.1 настоящего договора, предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, после выполнения Управляющим действий, предусмотренных Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", либо нарушения пломбы без согласия Управляющего, Управляющий производит перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с нормативом потребления на количество зарегистрированных или фактически проживающих. Уважительные причины отказа в соответствии с настоящим пунктом должны быть подтверждены документально или удостоверены Правлением ТСЖ;

5.1.20. обеспечить при неиспользовании помещения(й) доведение до Управляющего координат лица (контактные телефоны, адреса почтовой связи), способного обеспечить доступ в помещение в случае аварийных ситуаций, которые могут повлечь за собой причинение вреда здоровью или имуществу третьих лиц;

5.1.21. сообщать Управляющему об изменении количественного состава проживающих в жилом помещении, наличие лиц, имеющих право на предоставление льгот;

5.1.22. направить заявление Управляющему для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги в случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют индивидуальные приборы учета, в течение 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов;

5.1.23 производить плату за содержание и текущий ремонт мест общего пользования жилого многоквартирного дома и по всем статьям годовой сметы затрат дома, электроэнергию МОП независимо от факта проживания. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года;

5.1.24 через Управляющую компанию или отделения Сберегательного банка РФ своевре-



менно осуществлять ежемесячную оплату за содержание и фонд текущего ремонта мест общего пользования в жилом здании, за обслуживание системы домофонной связи, вознаграждение председателю Правления ТСЖ и резервного фонда, а так же коммунальные услуги, получаемые через Управляющего, не позднее 20-го числа следующего за истекшим месяцем по утвержденным решением общего собрания ТСЖ ежегодной смете затрат на содержание жилого многоквартирного дома и утвержденным органами исполнительной власти коммунальным тарифам. В случае несвоевременного внесения платежей, члены ТСЖ (собственники помещений) допустившие данные нарушения, несут ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых Управляющему поставщиками коммунальных услуг.

5.1.25 члены ТСЖ (собственники помещений) допустившие несвоевременную оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги обязаны компенсировать ущерб Управляющему (штрафные санкции, пени, убытки), если причинами послужили их действия и (или) бездействие, не позволившее Управляющему выполнить предписания надзорных, контрольных органов и решения судов, либо уклонение данных лиц и ТСЖ от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов;

5.1.26. соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года № 313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года № 25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ.

## 5.2. ТСЖ ВПРАВЕ.

5.2.1. контролировать соблюдение целевого назначения использования общего имущества членом ТСЖ, переданного в пользование Управляющему;

5.2.2. контролировать надлежащее исполнение устранения выявленных недостатков и нарушений;

5.2.3. требовать при необходимости от Управляющего исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий;

5.2.4. обращаться в органы государственного надзора и контроля, независимым экспертным организациям с целью проведения экспертизы на соответствие качества произведенных работ и оказанных услуг установленным стандартам и требованиям договора;

5.2.5. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников;

5.2.6. в установленном порядке требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине Управляющего;

5.2.6. осуществлять согласование и контролировать исполнение договоров с поставщиками коммунальных услуг и с подрядными организациями, осуществляющими работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома;

5.2.7. через участие в общем собрании жильцов определять порядок использования придомовой территории в рамках действующего законодательства РФ;

5.2.8. принимать участие в планировании текущего ремонта дома;

5.2.9. принимать участие в приемке работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приемки выполненных работ по текущему ремонту дома;

5.2.10. получать дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, за отдельную плату, путем направлению соответствующих предложений Управляющему.

5.2.11. принимать участие в общих собраниях ТСЖ, проводимых в случаях, предусмотренных ЖК РФ, иным действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами



по вопросам использования общего имущества жилого многоквартирного дома, а также по ка и целей расходования полученных от этого средств;

5.2.12. выполнять иные действия, предусмотренные ЖК РФ, действующим законодательством РФ, Ульяновской области и нормативными правовыми актами, регламентирующие права и обязанности членов ТСЖ (собственников жилых помещений) по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества жилого многоквартирного дома, и предоставления коммунальных услуг гражданам.

## **6. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ПОРЯДОК ИНФОРМИРОВАНИЯ ТСЖ О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.**

6.1. Структура платы за жилое помещение включает в себя плату за содержание, текущий ремонт, плату по дополнительным статьям годовой сметы затрат, и плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроэнергия).

6.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем работ (услуг), указанным в Приложении № 1 к настоящему договору.

6.3. На общем собрании ТСЖ, согласно предложений Управляющего, определяется размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенным между Управляющим и третьими лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы.

6.4. При условии представления Управляющим договора и предложений по размеру платы за содержание и ремонт жилья за 30 дней до наступления нового года, ТСЖ не позднее 25 декабря текущего года на общем собрании должно принять легитимное решение об установлении размера платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

В случае непринятия такого решения или оставления размера платы при аналогичном объеме работ и услуг на уровне текущего года, Управляющий, вправе в установленный срок отказаться от пролонгации настоящего договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.5. Управляющий размещает информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на информационных досках в подъездах домов, на информационном стенде в офисах Управляющего и на сайте Управляющего не позднее 10-ти дней после выхода постановления органов местного самоуправления. (наименование сайта - [www.ano-center-tsg.ru](http://www.ano-center-tsg.ru)).

6.6. Надлежащим способом уведомления собственников помещений многоквартирного жилого дома, по всем вопросам, предусматривающим обязательность такого уведомления, установленных законодательством и настоящим договором является размещение такой информации на информационных досках в подъезде дома, на сайте Управляющего и на лицевой (оборотной) стороне квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг

6.7. Управляющий производит перерасчет стоимости коммунальных услуг в случае изменения их стоимости со дня вступления в силу изменений.

6.8. Расчетный период оплаты услуг - один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.9. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату (позднее 20 числа следующего за истекшим месяцем) за содержание, текущий ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома, и коммунальные услуги (должники) согласно ЖК РФ обязаны оплатить Управляющему пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.10. Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязанность по оплате коммунальных услуг исходя из показаний общедомовых приборов соответствующего коммунального ресурса. При этом размер платы за потребленные коммунальные услуги определяется в по-



рядке, предусмотренном положениями Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

6.11. При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги для лиц, временно проживающих в жилых помещениях производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней. Расчет с членами ТСЖ (собственниками помещений), при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг согласно официально зарегистрированных граждан в порядке предусмотренном положениями Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

6.12. Индивидуальные (квартирные) счетчики ХВС, ГВС, электроэнергии принимаются к учёту Управляющим после их опломбировки и составления акта. Члены ТСЖ, собственники помещений несут ответственность за сохранность пломб на приборах учета. При отсутствии пломбы на приборе учета потребленный ресурс рассчитывается по нормативам, утвержденным органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ и положениями Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

6.13. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляется как среднемесячное потребление коммунальных услуг, определенных по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

6.14. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющий (присоединенная сеть), Управляющий вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушения включительно.

6.15. Управляющий согласовывает с ТСЖ ежемесячный порядок расчета платы за коммунальные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы и решения общего собрания ТСЖ, регулирующие данные правоотношения.

6.16. Форма и содержание платежных документов для собственников жилья по видам платежей определяются Управляющим по согласованию с ТСЖ в соответствии с требованиями пункта 38 Раздела III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

6.17. Члены ТСЖ, собственники помещений самостоятельно (либо по их поручению другое лицо) в установленном действующим законодательством РФ порядке получают в бухгалтерии Управляющего платежные документы и на основе их производят оплату. По письменному заявлению члена ТСЖ Управляющий обязан направить за счет члена ТСЖ платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении.

6.18. Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств по оплате жилищно-коммунальных услуг несут члены ТСЖ и собственники помещений в соответствии с фактическими затратами и включаются в расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Данный платеж является обязательным для собственника и вносится одновременно с платой за жилищно-коммунальные услуги.



## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.2. Стороны несут ответственность за ущерб, причиненный жилому многоквартирному дому в результате действий или бездействия Сторон, в размере действительного причиненного ущерба.

7.3. В случае причинения убытков члену ТСЖ, собственнику жилого помещения по вине Управляющего, Управляющий несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Управляющий не несет ответственность за ущерб, возникший не по его вине и не по вине его работников.

7.5. При нарушении Управляющим обязательств, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором, Управляющий несет ответственность перед ТСЖ последствия, возникшие в результате аварийных ситуаций, произошедших вследствие ненадлежащего исполнения этих обязательств Управляющим.

7.6. Управляющий не отвечает по обязательствам ТСЖ.. ТСЖ не отвечает по обязательствам Управляющего.

7.7. Управляющий и члены ТСЖ (собственники помещений) несут ответственность за содержание и сохранность общего имущества жилого многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.

7.8. Управляющий несет ответственность за организацию, а ТСЖ за оплату услуг организации по приведению общего имущества многоквартирного жилого дома требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.9. Управляющий не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого инженерного оборудования, в случае если ТСЖ не приняло решения на общем собрании о проведении ремонта и дополнительного финансирования необходимых работ.

7.10. Управляющий не несет материальной ответственности и не возмещает ТСЖ убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) произведенных без согласования с Управляющим переустройств инженерного оборудования и не сданных в последствии по акту выполненных работ, согласно установленного порядка, комиссии с обязательным присутствием представителя Управляющего.

б) стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине Управляющего и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по независящим от сторон причинам.

в) умышленных действий членов ТСЖ, собственников, членов семей, временных жильцов или третьих лиц.

г) грубой неосторожности членов ТСЖ, собственников, членов семей, временных жильцов или третьих лиц..

д) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющего, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

е) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т. д.

7.11. Члены ТСЖ (собственники помещений) возмещают Управляющему ущерб, если они или члены семей, совместно проживающие с ним лица, а также временные жильцы допустили разрушение или порчу мест общего пользования.

7.12. Управляющий не несет ответственности в случае причинения вреда третьим лицам, если этот вред возник вследствие нарушения членом ТСЖ (собственниками помещений) либо членами их семей «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», условий на-



стоящего договора, халатного отношения к оборудованию квартиры и нарушения других нормативных актов в сфере жилищных отношений.

7.13. Члены ТСЖ, собственники жилых помещений, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, переоборудование лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязаны за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

7.14. Члены ТСЖ, собственники жилых помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если они своевременно не предоставили доступ в жилое помещение для устранения аварийной ситуации или отказались от обязанности по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

7.15. При нарушении членом ТСЖ, собственниками жилых помещений обязательств, предусмотренных настоящим договором, они несут ответственность перед Управляющим и третьими лицами за последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, явившихся следствием ненадлежащего исполнения ими этих обязательств.

7.16. В случае если собственник жилого помещения своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.17. Члены ТСЖ, собственники жилых помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Все споры разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии на несоблюдении условий договора предъявляются членами ТСЖ, собственниками жилых помещений в письменной форме, которые регистрируются и рассматриваются Управляющим в порядке и сроки установленные действующим законодательством.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены членами ТСЖ, собственниками жилых помещений в течение 2-х недель с даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющий не принимает, если иное не установлено действующим законодательством, в том числе Законом «О защите прав потребителей».

8.4. В случае если членом ТСЖ, собственниками жилых помещений нарушены сроки оплаты жилищно-коммунальных услуг, член ТСЖ, собственники жилых помещений обязуются обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющего на принадлежащую на праве собственности площадь (квартиру) для ограничения или полного отключения ГВС и электроэнергии.

8.5. По результатам приемки выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывает представитель Управляющего, представитель подрядной организации и ТСЖ через своего представителя - председателя Правления ТСЖ или членов Правления ТСЖ.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

8.7. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Управляющего и ТСЖ и являются его неотъемлемой частью, никакие устные договоренности юридической силы не имеют.



## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2012 года и действует до 31 декабря года.

9.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о своем решении отказаться от пролонгации договора на новый срок.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. К настоящему договору прилагаются:

10.1.1. перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 52 по улице Карла Маркса (Приложение № 1 к договору);

10.1.2. смета затрат на 2012 год на содержание жилого многоквартирного дома № 52 по улице Карла Маркса;

10.1.3. **ПЛАН придомовой территории дома № 52 по улице Карла Маркса.**



## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>11.1 Управляющая компания АНО «Центр ТСЖ» 432071, г. Ульяновск пер. Робеспьера, 2/79 ИНН/КПП 7325045705/732501001 р/с 40703810103800000002 к/с 30101810300000000904 Ульяновский филиал ОАО «НОМОС-БАНК» г. Ульяновск БИК 047308904 Управляющий <b>В.Е. Кандрашин</b></p>	<p>11.2 ТСЖ ТСЖ «Содружество» 432071, г. Ульяновск ул. Карла Маркса, д. 52 ИНН/КПП 7325047597/732501001 ОГРН 1047300989262 Председатель: <b>М.А. Власова</b></p>
---	--

